ACTUALITÉS HABITATION
Saguenay

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : troisième trimestre de 2007

La construction résidentielle demeure vigoureuse au deuxième trimestre

Les derniers résultats publiés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) indiquent que la construction résidentielle est demeurée vigoureuse au deuxième trimestre, dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay. En effet, au cours des mois d'avril à juin, 206 logements ont été mis en chantier contre 190, durant la même période en 2006, ce qui représente un accroissement de 8 %. Cette progression fait suite à un premier trimestre au cours duquel le nombre de mises en chantier s'était accru de 53 % par rapport à 2006.

Tout comme au premier trimestre, la vigueur de l'activité sur les chantiers de construction est principalement attribuable au segment des habitations en propriété absolue[1] pour lequel les mises en chantier ont

Figure 1

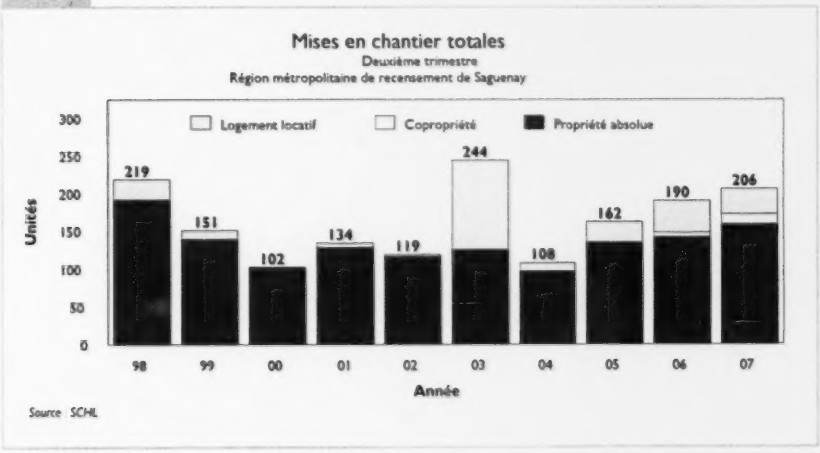


Table des matières

1 La construction résidentielle demeure vigoureuse au deuxième trimestre

2 Un deuxième trimestre record pour le marché de la revente

4 Carte - RMR de Saguenay

10 Liste des tableaux statistiques

25 Méthode d'enquête

26 Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

progressé de 12 % par rapport à 2006 (159 vs 142). La construction d'habitations en propriété absolue continue d'être soutenue par des taux hypothécaires avantageux et par le faible nombre de propriétés existantes à vendre. De plus, l'amélioration du solde migratoire et des perspectives d'emploi sur les grands chantiers semble aussi avoir un impact sur les mises en chantier.

Bien que l'on prévoie un nombre important de mises en chantier de logements locatifs en 2007, principalement des logements destinés à des aînés, c'est plutôt tranquille de ce côté depuis le début de l'année. Effectivement, 34 logements locatifs ont été construits au deuxième trimestre de 2007 comparativement à 42, en 2006, ce qui représente une diminution de 19 %. Nous assisterons au cours des prochains mois à la mise en chantier de plusieurs logements destinés aux aînés dans le secteur de Chicoutimi, ce qui renversera la tendance observée depuis le début de l'année.

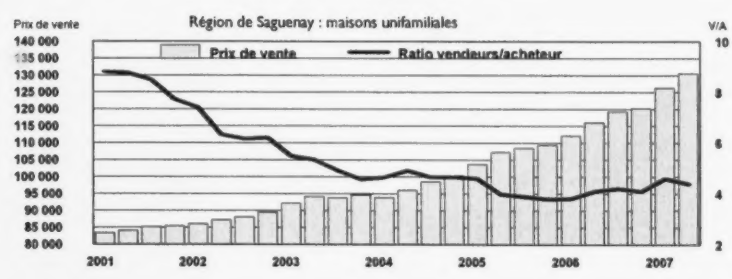
Dans la RMR de Saguenay, le nombre de mises en chantier a augmenté de 12 % depuis le début de l'année (232 vs 207), et aucun secteur ne se démarque par rapport aux autres.

Au cours des six premiers mois de 2007, les mises en chantier se sont accrues dans deux des quatre centres urbains du Lac-Saint-Jean. En effet, 5 habitations ont été commencées à Roberval contre 4, en 2006 (+25 %), tandis qu'à Saint-Félicien, le nombre de mises en chantier a doublé par rapport à 2006 (16 vs 8). À Alma et à Dolbeau, on note des baisses respectives de 19 % et de 58 %.

Dans l'ensemble des centres urbains du Québec comptant 10 000 habitants et plus, 19 636 mises en chantier ont été dénombrées entre janvier et juin 2007, soit 5 % de plus qu'à la même période en 2006. La RMR de Trois-Rivières a enregistré la plus forte progression (+26 %). Elle est suivie des régions de Saguenay (+12 %), puis de celles de Montréal et de Gatineau, qui ont connu une hausse identique de 6 %. Pour leur part, les RMR de Québec et de Sherbrooke ont affiché des baisses respectives de 3 % et de 22 %.

Figure 2

Évolution du marché de la revente



Sources : S.I.A.®, compilation : SCHL

Un deuxième trimestre record pour le marché de la revente

Selon les plus récentes données du Service inter-agences (S.I.A.®), le marché de la revente demeure dynamique dans la région de Saguenay[2]. En effet, entre avril et juin 2007, 437 maisons unifamiliales ont été vendues, ce qui constitue un nouveau record pour un deuxième trimestre (depuis que la SCHL compile les données, soit depuis 1997). Le maintien de taux hypothécaires avantageux et l'accessibilité des nouveaux produits financiers ont permis de soutenir la demande sur ce marché. On note aussi que, depuis quelque temps, de moins en moins gens quittent la région de Saguenay.

C'est dans la zone périphérique[3] que l'on observe la croissance la plus marquée du nombre de ventes (+48 % par rapport à 2006). Les secteurs de Laterrière et Saint-David-de-Falardeau/Saint-Honoré ont été particulièrement actifs, et des hausses respectives de 113 % et de 43 % y ont été enregistrées. En raison de cette forte demande dans la zone périphérique, c'est à Laterrière que le prix moyen est le plus élevé (165 493 $), puis dans les secteurs de Chicoutimi-Sud (149 179 $) et de Larouche/Lac-Kénogami (134 984 $). Le nombre de transactions effectuées par l'entremise du Service inter-agences (S.I.A.®) a aussi progressé dans les arrondissements de Chicoutimi (+13 %), de Jonquière (+12 %) et de La Baie (+12 %).

Même si 446 propriétés étaient à vendre à la fin de juin 2007

comparativement à 426, en juin 2006, l'offre demeure limitée dans la région de Saguenay. Le ratio vendeurs/acheteur (ratio v/a), qui indique le rapport de force entre les vendeurs et les acheteurs, continue de se maintenir sous le niveau d'équilibre[4]. En effet, le ratio v/a s'est établi à 4,4 au second trimestre, ce qui démontre encore une fois que se sont les vendeurs qui sont favorisés lors des négociations. La vigueur de la demande sur le marché de la revente combinée à une offre limitée a entraîné une hausse du prix moyen des maisons unifamiliales. En effet, entre le deuxième trimestre de 2006 et celui de 2007, le prix moyen a progressé de 13 % dans la région de Saguenay pour atteindre 130 599 $.

---

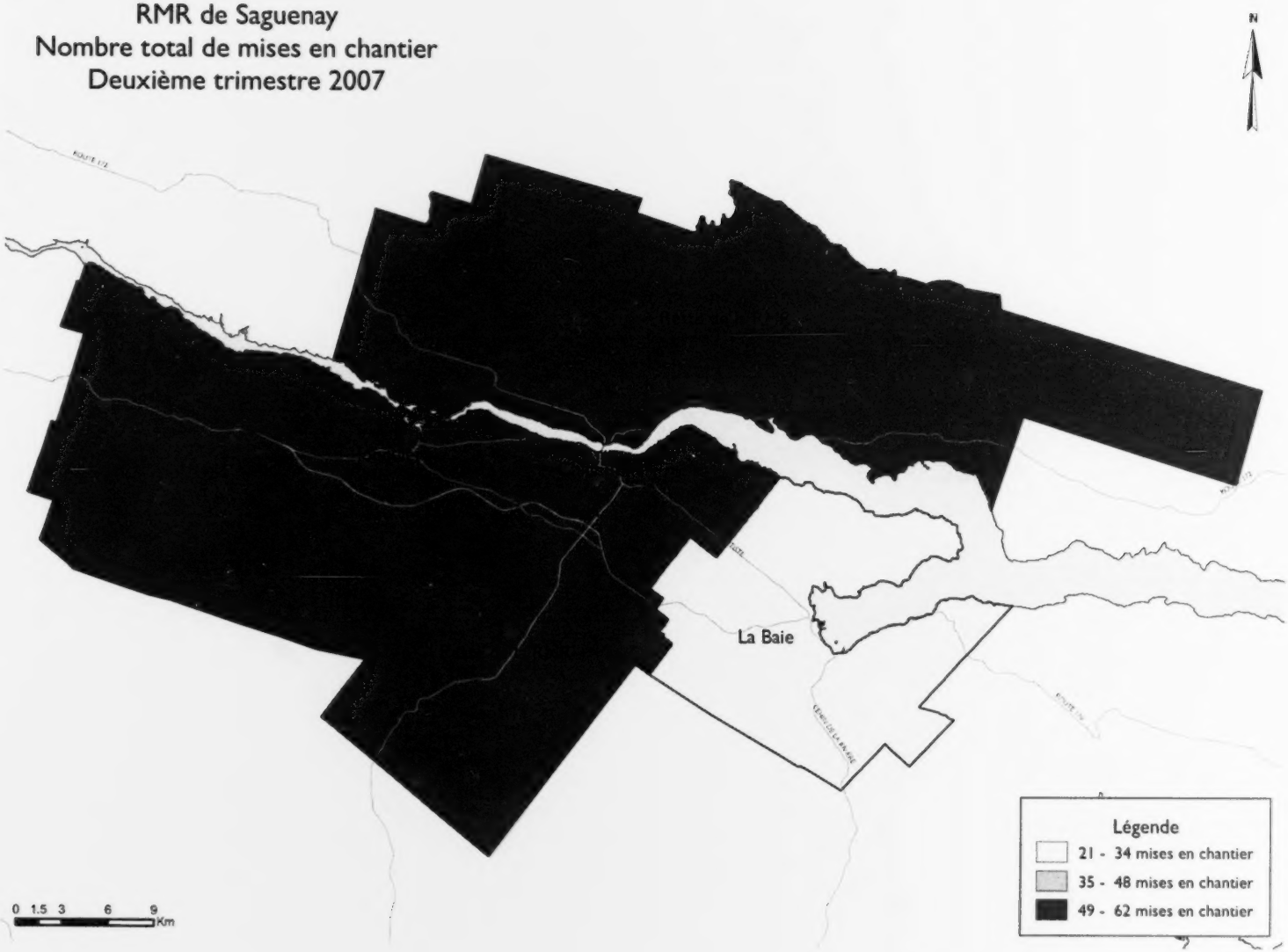
[1] On entend par « habitations en propriété absolue » les logements dont le propriétaire détient également le titre de propriété du terrain (maisons individuelles, jumelées ou en rangée et duplex).

[2] En ce qui concerne le marché de la revente, la région de Saguenay comprend la RMR de Saguenay, à laquelle nous ajoutons les municipalités de Saint-Ambroise, Saint-David-de-Falardeau, Valin, Sainte-Rose-du-Nord et Saint-Charles.

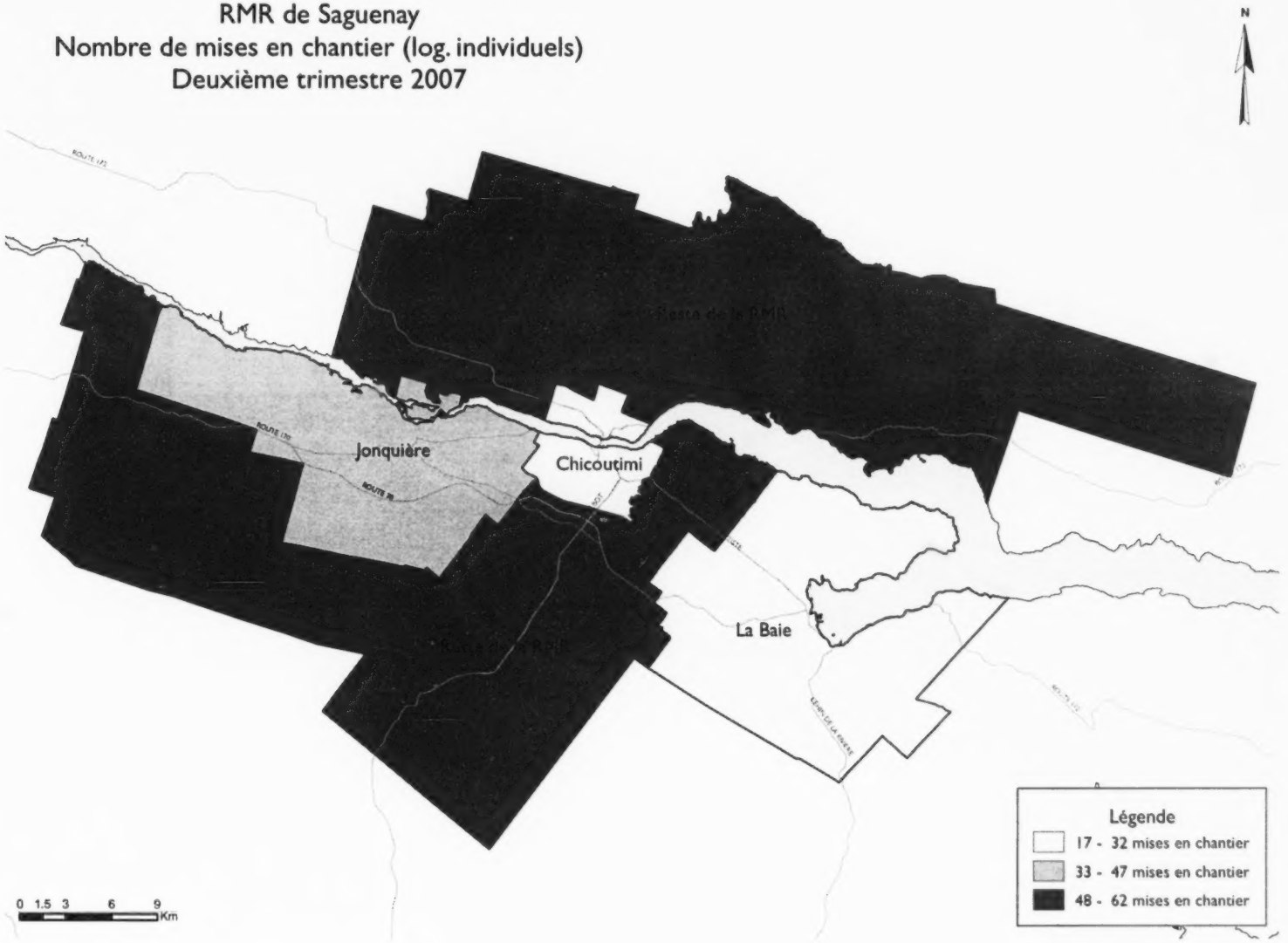
[3] La zone périphérique est formée des municipalités de Laterrière, Saint-David-de-Falardeau, Saint-Honoré, Valin, Saint-Fulgence, Sainte-Rose-du-Nord, Larouche, Lac-Kénogami, Saint-Charles, Shipshaw et Saint-Ambroise

[4] On considère que le marché de la revente est équilibré lorsque le ratio v/a se situe entre 8 et 10. En dessous de 8, il s'agit d'un marché de vendeurs et, au-dessus de 10, d'un marché favorable aux acheteurs.

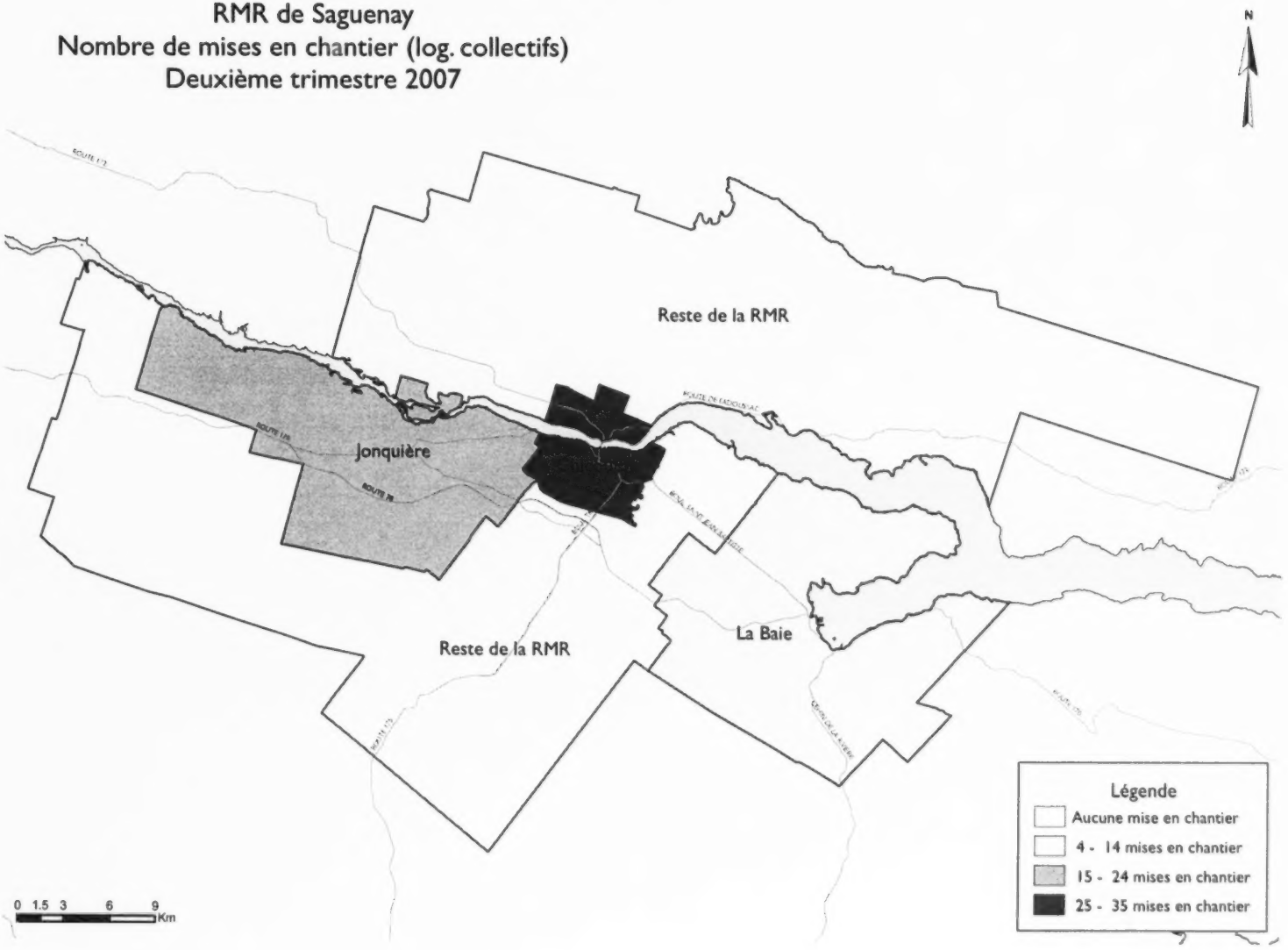
RMR de Saguenay
Nombre total de mises en chantier
Deuxième trimestre 2007



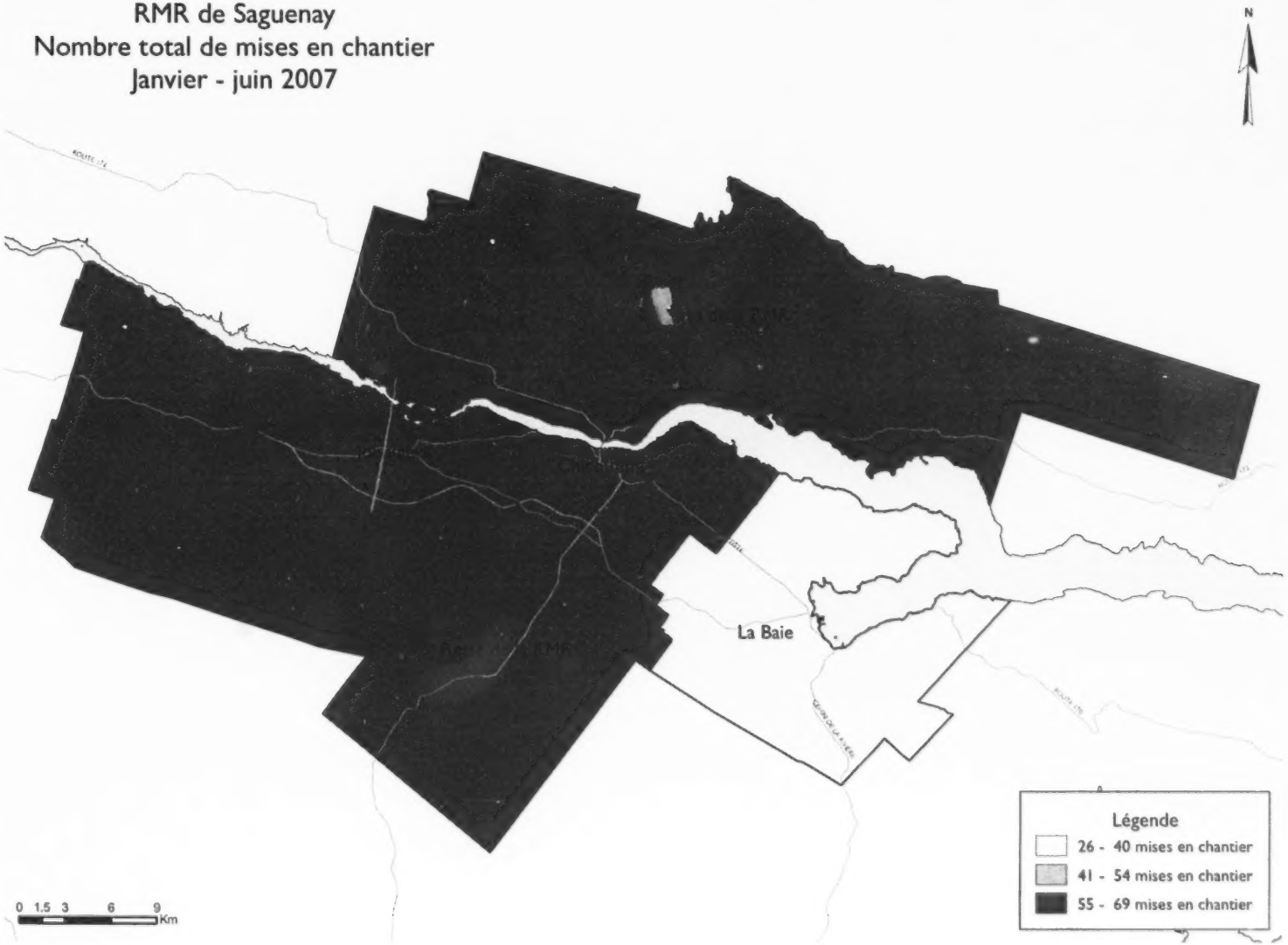
RMR de Saguenay
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Deuxième trimestre 2007



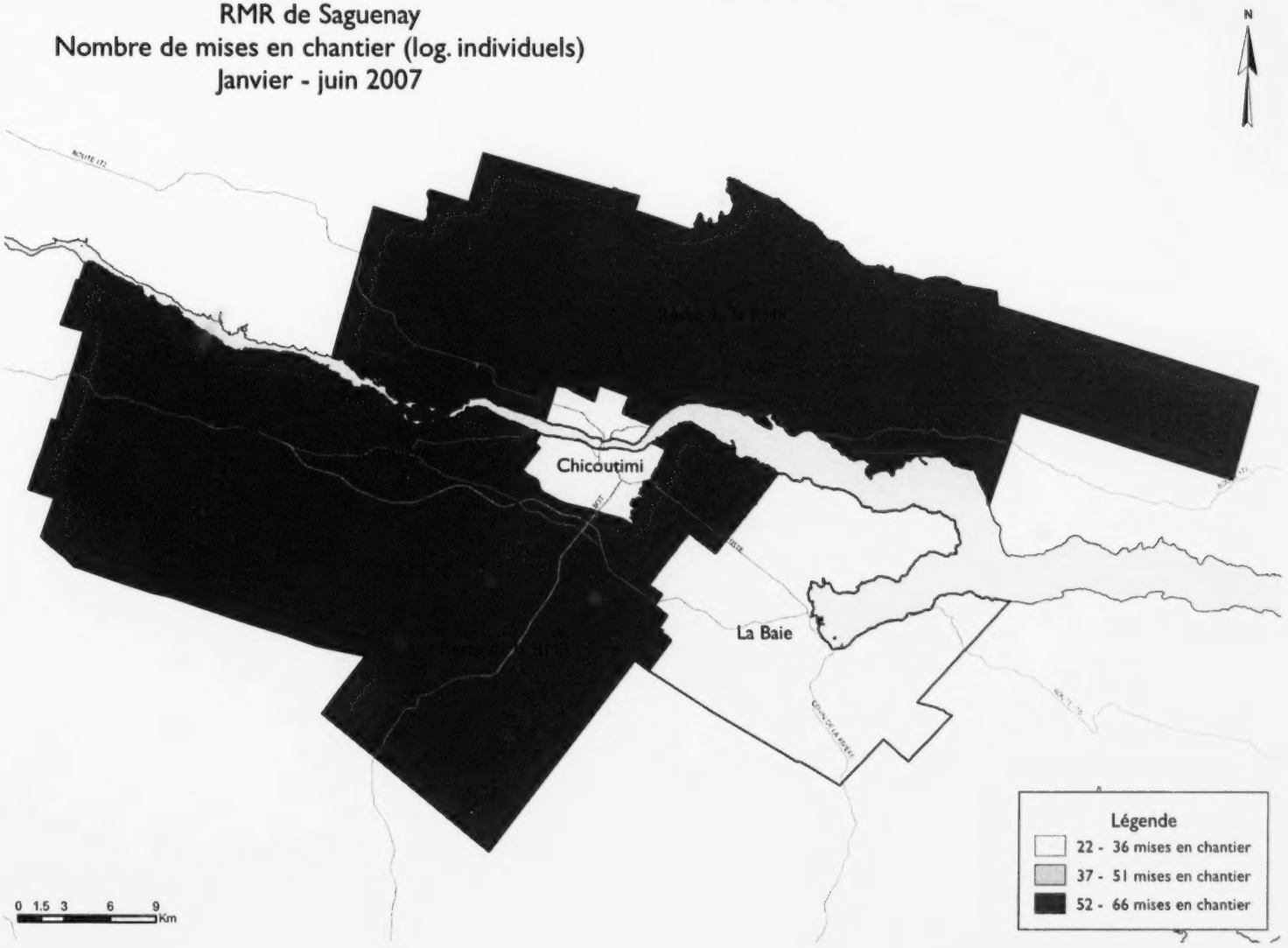
RMR de Saguenay
Nombre de mises en chantier (log. collectifs)
Deuxième trimestre 2007



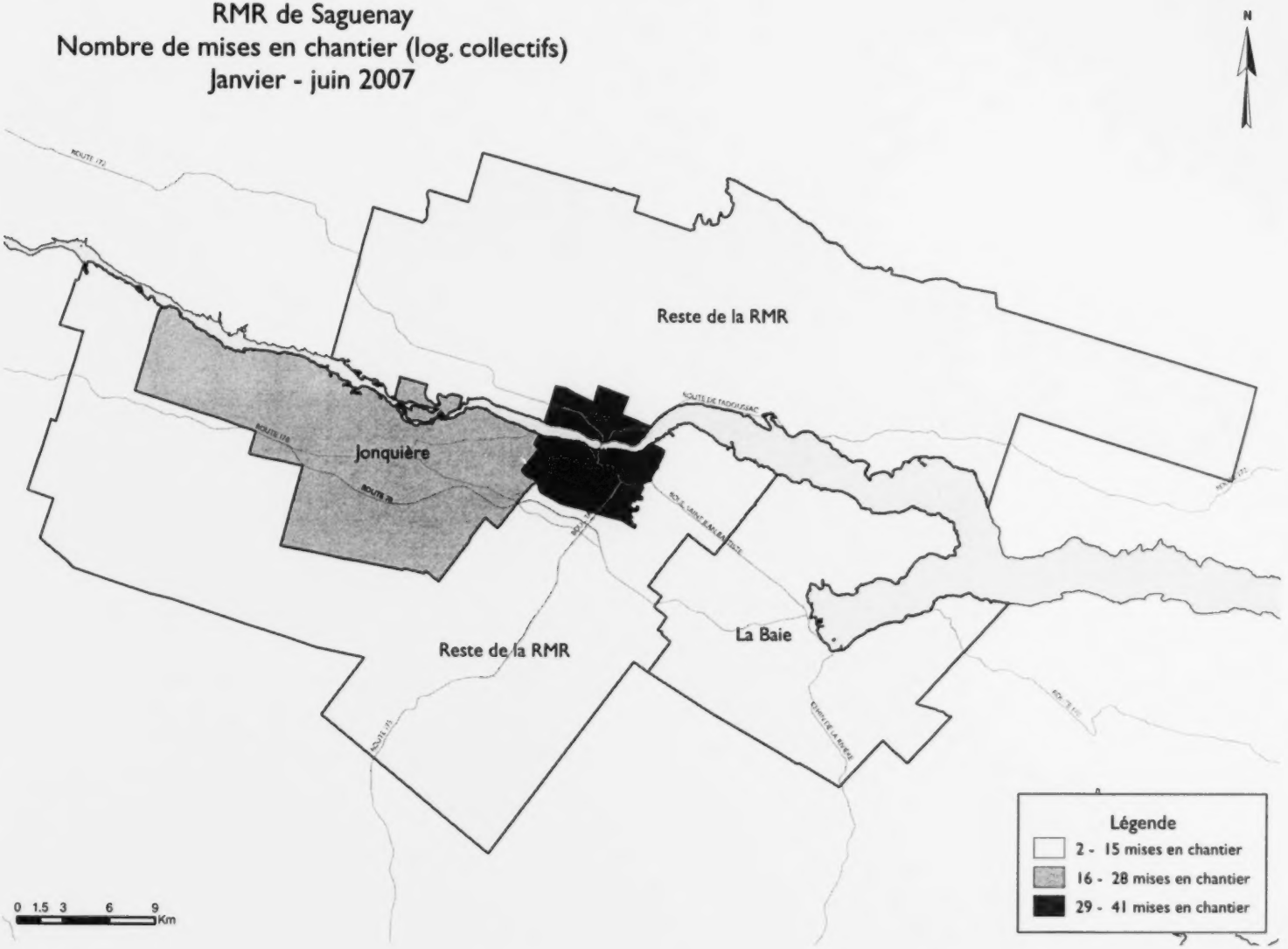
RMR de Saguenay
Nombre total de mises en chantier
Janvier - juin 2007



RMR de Saguenay
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - juin 2007



RMR de Saguenay
Nombre de mises en chantier (log. collectifs)
Janvier - juin 2007



TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant ou zéro
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Saguenay
Deuxième trimestre 2007

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T2 2007	150	0	9	0	0	13	0	34	206
T2 2006	119	8	15	0	0	6	0	42	190
Variation en %	26,1	-100,0	-40,0	s.o.	s.o.	116,7	s.o.	-19,0	8,4
Cumul 2007	168	4	13	0	0	13	0	34	232
Cumul 2006	130	8	17	0	0	6	0	46	207
Variation en %	29,2	-50,0	-23,5	s.o.	s.o.	116,7	s.o.	-26,1	12,1
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T2 2007	144	0	9	0	0	17	0	70	240
T2 2006	88	2	15	0	0	6	0	87	198
Variation en %	63,6	-100,0	-40,0	s.o.	s.o.	183,3	s.o.	-19,5	21,2
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T2 2007	52	10	4	0	0	4	0	16	86
T2 2006	66	8	12	0	0	0	0	43	129
Variation en %	-21,2	25,0	-66,7	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-62,8	-33,3
Cumul 2007	88	12	8	0	0	11	6	24	149
Cumul 2006	98	8	12	0	0	5	0	47	170
Variation en %	-10,2	50,0	-33,3	s.o.	s.o.	120,0	s.o.	-48,9	-12,4
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T2 2007	0	1	0	0	0	2	1	25	29
T2 2006	0	3	0	0	0	0	0	8	11
Variation en %	s.o.	-66,7	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**	163,6
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T2 2007	52	10	4	0	0	8	2	18	94
T2 2006	66	5	12	0	0	0	0	35	118
Variation en %	-21,2	100,0	-66,7	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-48,6	-20,3
Cumul 2007	88	12	8	0	0	11	5	34	158
Cumul 2006	98	5	12	0	0	5	0	39	159
Variation en %	-10,2	140,0	-33,3	s.o.	s.o.	120,0	s.o.	-12,8	-0,6

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché Deuxième trimestre 2007									
	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Chicoutimi									
T2 2007	27	0	5	0	0	10	0	20	62
T2 2006	25	4	6	0	0	6	0	20	61
Jonquière									
T2 2007	44	0	4	0	0	3	0	0	51
T2 2006	28	0	5	0	0	0	0	19	52
La Baie									
T2 2007	18	0	0	0	0	0	0	14	32
T2 2006	20	2	2	0	0	0	0	3	27
Reste de la RMR									
T2 2007	61	0	0	0	0	0	0	0	61
T2 2006	46	2	2	0	0	0	0	0	50
Saguenay (RMR)									
T2 2007	150	0	9	0	0	13	0	34	206
T2 2006	119	8	15	0	0	6	0	42	190
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Chicoutimi									
T2 2007	23	0	5	0	0	14	0	20	62
T2 2006	13	0	8	0	0	6	0	20	47
Jonquière									
T2 2007	39	0	4	0	0	3	0	36	82
T2 2006	17	0	5	0	0	0	0	67	89
La Baie									
T2 2007	18	0	0	0	0	0	0	14	32
T2 2006	18	0	2	0	0	0	0	0	20
Reste de la RMR									
T2 2007	64	0	0	0	0	0	0	0	64
T2 2006	40	2	0	0	0	0	0	0	42
Saguenay (RMR)									
T2 2007	144	0	9	0	0	17	0	70	240
T2 2006	88	2	15	0	0	6	0	87	198

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Deuxième trimestre 2007

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Chicoutimi									
T2 2007	13	6	4	0	0	0	0	4	27
T2 2006	17	6	4	0	0	0	0	12	39
Jonquière									
T2 2007	15	0	0	0	0	4	0	12	31
T2 2006	23	0	6	0	0	0	0	28	57
La Baie									
T2 2007	9	2	0	0	0	0	0	0	11
T2 2006	5	2	0	0	0	0	0	3	10
Reste de la RMR									
T2 2007	15	2	0	0	0	0	0	0	17
T2 2006	21	0	2	0	0	0	0	0	23
Saguenay (RMR)									
T2 2007	52	10	4	0	0	4	0	16	86
T2 2006	66	8	12	0	0	0	0	43	129
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
T2 2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T2 2006	0	2	0	0	0	0	0	1	3
Jonquière									
T2 2007	0	0	0	0	0	2	1	25	28
T2 2006	0	0	0	0	0	0	0	6	6
La Baie									
T2 2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T2 2006	0	1	0	0	0	0	0	1	2
Reste de la RMR									
T2 2007	0	1	0	0	0	0	0	0	1
T2 2006	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saguenay (RMR)									
T2 2007	0	1	0	0	0	2	1	25	29
T2 2006	0	3	0	0	0	0	0	8	11

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Deuxième trimestre 2007

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
T2 2007	13	6	4	0	0	4	0	4	31
T2 2006	17	4	4	0	0	0	0	11	36
Jonquière									
T2 2007	15	0	0	0	0	4	2	14	35
T2 2006	23	0	6	0	0	0	0	22	51
La Baie									
T2 2007	9	2	0	0	0	0	0	0	11
T2 2006	5	1	0	0	0	0	0	2	8
Reste de la RMR									
T2 2007	15	2	0	0	0	0	0	0	17
T2 2006	21	0	2	0	0	0	0	0	23
Saguenay (RMR)									
T2 2007	52	10	4	0	0	8	2	18	94
T2 2006	66	5	12	0	0	0	0	35	118

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Deuxieme trimestre 2007

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T2 2007	T2 2006	T2 2007	T2 2006	T2 2007	T2 2006	T2 2007	T2 2006	T2 2007	T2 2006	Variation en %
Chicoutimi	27	25	0	4	3	0	32	32	62	61	1,6
Jonquière	44	28	0	0	0	3	7	21	51	52	-1,9
La Baie	18	20	0	2	0	0	14	5	32	27	18,5
Reste de la RMR	61	46	0	2	0	0	0	2	61	50	22,0
Saguenay (RMR)	150	119	0	8	3	3	53	60	206	190	8,4

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - juin 2007

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Variation en %
Chicoutimi	28	27	2	4	3	0	36	38	69	69	0,0
Jonquière	52	30	0	0	0	3	7	21	59	54	9,3
La Baie	23	21	0	2	0	0	14	5	37	28	32,1
Reste de la RMR	65	52	2	2	0	0	0	2	67	56	19,6
Saguenay (RMR)	168	130	4	8	3	3	57	66	232	207	12,1

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.2 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Deuxieme trimestre 2007

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T2 2007	T2 2006	T2 2007	T2 2006	T2 2007	T2 2006	T2 2007	T2 2006
Chicoutimi	3	0	0	0	12	12	20	20
Jonquière	0	3	0	0	7	2	0	19
La Baie	0	0	0	0	0	2	14	3
Reste de la RMR	0	0	0	0	0	2	0	0
Saguenay (RMR)	3	3	0	0	19	18	34	42

Tableau 2.3 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - juin 2007

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006
Chicoutimi	3	0	0	0	16	14	20	24
Jonquière	0	3	0	0	7	2	0	19
La Baie	0	0	0	0	0	2	14	3
Reste de la RMR	0	0	0	0	0	2	0	0
Saguenay (RMR)	3	3	0	0	23	20	34	46

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.4 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé Deuxieme trimestre 2007								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T2 2007	T2 2006	T2 2007	T2 2006	T2 2007	T2 2006	T2 2007	T2 2006
Chicoutimi	32	35	10	6	20	20	62	61
Jonquière	48	33	3	0	0	19	51	52
La Baie	18	24	0	0	14	3	32	27
Reste de la RMR	61	50	0	0	0	0	61	50
Saguenay (RMR)	159	142	13	6	34	42	206	190

Tableau 2.5 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé Janvier - juin 2007								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006
Chicoutimi	39	39	10	6	20	24	69	69
Jonquière	56	35	3	0	0	19	59	54
La Baie	23	25	0	0	14	3	37	28
Reste de la RMR	67	56	0	0	0	0	67	56
Saguenay (RMR)	185	155	13	6	34	46	232	207

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Deuxieme trimestre 2007											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T2 2007	T2 2006	T2 2007	T2 2006	T2 2007	T2 2006	T2 2007	T2 2006	T2 2007	T2 2006	Variation en %
Chicoutimi	13	17	6	6	0	0	8	16	27	39	-30,8
Jonquière	15	23	0	0	0	6	16	28	31	57	-45,6
La Baie	9	5	2	2	0	0	0	3	11	10	10,0
Reste de la RMR	15	21	2	0	0	0	0	2	17	23	-26,1
Saguenay (RMR)	52	66	10	8	0	6	24	49	86	129	-33,3

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Janvier - juin 2007											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Variation en %
Chicoutimi	18	25	8	6	0	0	13	21	39	52	-25,0
Jonquière	23	31	0	0	6	6	28	32	57	69	-17,4
La Baie	14	9	2	2	0	0	2	3	18	14	28,6
Reste de la RMR	33	33	2	0	0	0	0	2	35	35	0,0
Saguenay (RMR)	88	98	12	8	6	6	43	58	149	170	-12,4

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.2 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé Deuxieme trimestre 2007								
Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T2 2007	T2 2006	T2 2007	T2 2006	T2 2007	T2 2006	T2 2007	T2 2006
Chicoutimi	0	0	0	0	4	4	4	12
Jonquière	0	6	0	0	4	0	12	28
La Baie	0	0	0	0	0	0	0	3
Reste de la RMR	0	0	0	0	0	2	0	0
Saguenay (RMR)	0	6	0	0	8	6	16	43

Tableau 3.3 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé Janvier - juin 2007								
Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006
Chicoutimi	0	0	0	0	9	9	4	12
Jonquière	0	6	6	0	8	0	20	32
La Baie	0	0	0	0	2	0	0	3
Reste de la RMR	0	0	0	0	0	2	0	0
Saguenay (RMR)	0	6	6	0	19	11	24	47

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.4 : Logements achevés par sous-marché et marché visé Deuxieme trimestre 2007								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T2 2007	T2 2006	T2 2007	T2 2006	T2 2007	T2 2006	T2 2007	T2 2006
Chicoutimi	23	27	0	0	4	12	27	39
Jonquière	15	29	4	0	12	28	31	57
La Baie	11	7	0	0	0	3	11	10
Reste de la RMR	17	23	0	0	0	0	17	23
Saguenay (RMR)	66	86	4	0	16	43	86	129

Tableau 3.5 : Logements achevés par sous-marché et marché visé Janvier - juin 2007								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006	Cumul 2007	Cumul 2006
Chicoutimi	32	35	3	5	4	12	39	52
Jonquière	23	37	8	0	26	32	57	69
La Baie	18	11	0	0	0	3	18	14
Reste de la RMR	35	35	0	0	0	0	35	35
Saguenay (RMR)	108	118	11	5	30	47	149	170

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Deuxième trimestre 2007

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 200 000 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Chicoutimi													
T2 2007	8	61,5	4	30,8	0	0,0	1	7,7	0	0,0	13	175 000	182 077
T2 2006	16	94,1	0	0,0	1	5,9	0	0,0	0	0,0	17	140 000	155 588
Cumul 2007	10	55,6	6	33,3	1	5,6	1	5,6	0	0,0	18	180 000	186 222
Cumul 2006	22	88,0	2	8,0	1	4,0	0	0,0	0	0,0	25	160 000	157 000
Jonquière													
T2 2007	13	86,7	2	13,3	0	0,0	0	0,0	0	0,0	15	140 000	149 000
T2 2006	19	82,6	3	13,0	1	4,3	0	0,0	0	0,0	23	130 000	148 696
Cumul 2007	20	87,0	2	8,7	0	0,0	1	4,3	0	0,0	23	140 000	154 130
Cumul 2006	27	87,1	3	9,7	1	3,2	0	0,0	0	0,0	31	130 000	145 000
La Baie													
T2 2007	6	66,7	2	22,2	1	11,1	0	0,0	0	0,0	9	--	--
T2 2006	4	80,0	1	20,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	5	--	--
Cumul 2007	10	71,4	3	21,4	1	7,1	0	0,0	0	0,0	14	175 000	172 857
Cumul 2006	8	88,9	1	11,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	9	--	--
Reste de la RMR													
T2 2007	12	80,0	3	20,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	15	150 000	145 400
T2 2006	19	90,5	2	9,5	0	0,0	0	0,0	0	0,0	21	130 000	146 095
Cumul 2007	25	75,8	7	21,2	0	0,0	1	3,0	0	0,0	33	160 000	163 515
Cumul 2006	30	90,9	3	9,1	0	0,0	0	0,0	0	0,0	33	135 000	147 879
Saguenay (RMR)													
T2 2007	39	75,0	11	21,2	1	1,9	1	1,9	0	0,0	52	153 000	160 923
T2 2006	58	87,9	6	9,1	2	3,0	0	0,0	0	0,0	66	135 000	150 197
Cumul 2007	65	73,9	18	20,5	2	2,3	3	3,4	0	0,0	88	160 000	167 193
Cumul 2006	87	88,8	9	9,2	2	2,0	0	0,0	0	0,0	98	137 500	150 020

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 4.1 : Prix moyen ($) des logements individuels écoulés Deuxième trimestre 2007						
Sous-marché	T2 2007	T2 2006	Variation en %	Cumul 2007	Cumul 2006	Variation en %
Chicoutimi	182 077	155 588	17,0	186 222	157 000	18,6
Jonquière	149 000	148 696	0,2	154 130	145 000	6,3
La Baie	--	--	s.o.	172 857	--	s.o.
Reste de la RMR	145 400	146 095	-0,5	163 515	147 879	10,6
Saguenay (RMR)	160 923	150 197	7,1	167 193	150 020	11,4

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, Saguenay (maisons unifamiliales*)							
	Nombre de ventes	Variation en %, d'une année à l'autre	Nombre d'inscriptions courantes*	Variation en %, d'une année à l'autre	Prix moyen ($) en DD	Variation en %, d'une année à l'autre	Nombre de vendeurs par acheteur
Zone 1 - Grand Chicoutimi							
T2 2007	162	12,5	150	-3,8	140 343	11,4	4,1
T2 2006	144	-4,6	156	35,7	125 982	7,8	3,9
Zone 2 - Grand Jonquière							
T2 2007	124	11,7	95	-10,4	123 053	7,1	3,5
T2 2006	111	-3,5	106	8,2	114 894	11,1	3,3
Zone 3 - La Baie							
T2 2007	65	12,1	60	27,7	122 215	18,4	4,6
T2 2006	58	-30,1	47	9,3	103 218	8,1	3,6
Zone 4 - La Périphérie Urbaine							
T2 2007	86	48,3	141	20,5	129 717	20,4	6,7
T2 2006	58	-19,4	117	6,4	107 783	3,8	6,6
Saguenay (RMR)							
T2 2007	437	17,8	446	4,7	130 599	12,5	4,4
T2 2006	371	-11,9	426	16,4	116 043	8,1	4,1

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

*Logements individuels, logements jumelés et logements en rangée

Nota : En ce qui concerne le marché de la revente, la région de Saguenay comprend la RMR de Saguenay, à laquelle nous ajoutons les municipalités de Saint-Ambroise, de Saint-David-de-Falardeau, de Valin, de Sainte-Rose-du-Nord et de Saint-Charles.

Source : Chambre immobilière du Saguenay–Lac-Saint-Jean

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Deuxième trimestre 2007

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Saguenay, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Saguenay			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2006	Janvier	658	5,80	6,30	143,8	108,1	70,7	8,5	61,1	665
	Février	667	5,85	6,45	144,9	108,0	72,0	7,7	61,8	652
	Mars	667	6,05	6,45	145,1	108,4	72,7	8,0	62,5	651
	Avril	685	6,25	6,75	146,3	109,1	72,8	8,7	63,1	658
	Mai	685	6,25	6,75	146,9	109,3	72,2	9,1	63,0	671
	Juin	697	6,60	6,95	147,2	109,1	72,2	9,0	62,9	674
	Juillet	697	6,60	6,95	147,2	109,2	71,3	9,3	62,4	672
	Août	691	6,40	6,85	147,9	109,2	70,6	9,4	61,8	677
	Septembre	682	6,40	6,70	148,1	108,4	69,0	9,6	60,6	676
	Octobre	688	6,40	6,80	148,5	108,4	68,3	8,8	59,4	683
	Novembre	673	6,40	6,55	149,2	108,6	67,8	8,7	59,0	686
	Décembre	667	6,30	6,45	149,2	108,7	67,9	8,9	59,0	688
2007	Janvier	679	6,50	6,65	149,9	108,8	68	9,4	59,4	687
	Février	679	6,50	6,65	151,7	109,6	68,2	9,8	60,0	683
	Mars	669	6,40	6,49	151,9	110,4	68,8	10,2	60,9	683
	Avril	678	6,60	6,64	151,9	110,6	69,8	10,0	61,8	682
	Mai	709	6,85	7,14	152,5	111,1	70,6	9,7	62,1	682
	Juin	715	7,05	7,24		110,7	71,4	9,0	62,5	679
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (S.I.A.®), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2001). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2001, de Statistique Canada.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Parus en mai

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Abonnement
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Abonnement

Parus en juin

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Abonnement
  - *Statistiques sur le marché locatif* Abonnement
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Abonnement

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Détails

- Abbotsford
- Barrie
- Kingston
- Guelph
- Peterborough
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64213_2007_Q03